



MEMO van het college aan de raad

Datum : 10 december 2014
Zaaknummer : 14z0000556
Documentnummer : 14.B001562
Aan : Gemeenteraad
Van : College
Onderwerp : Tweede woningen in de gemeente Bergen
Portefeuillehouder(s) : Rob Zeeman
Inlichtingen bij : Leonie Kok

Aanleiding

- De memo wordt opgesteld als antwoord op een toezegging in de Commissie Bestemmingsplannen van 20 november 2012 over tweede woningen in de overige kernen van de gemeente Bergen. Met overig wordt hier bedoeld alle andere kernen dan Bergen aan Zee. De beantwoording van de vragen is al uitgewerkt in het voorstel om het bestemmingsplan Bergen aan Zee gewijzigd vast te stellen (gemeenteraad 26 september 2013). Wat nog resteert is een notitie of de definitieve uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) aanleiding geeft om het huidige beleid aangaande tweede woningen in de overige kernen te wijzigen.
 - Op initiatief van het college als onderdeel van de actieve informatieplicht
-

In 2013 speelde de discussie over tweede woningen in het kader van het bestemmingsplan Bergen aan Zee. Nu is een notitie opgesteld ter informatie over het thema tweede woningen.

- Toezegging: Er komt een notitie van het college in de ARC of er nieuw beleid moet komen voor tweede woningen in de overige kernen in de gemeente Bergen.

Aanleiding

Uw raad besloot op 26 september 2013 in heroverweging om het gebruik van woningen als tweede woning toe te staan in Bergen aan Zee. Dit vanwege het specifieke karakter van Bergen aan Zee, dat rond 1900 werd gesticht als vakantiekolonie. De eerdere angst dat Bergen aan Zee een spookdorp zou worden, bleek ongegrond. In al die jaren is het percentage permanente bewoning in Bergen aan Zee nagenoeg gelijk gebleven en er zijn geen problemen met de leefbaarheid en veiligheid. Het voorzieningenniveau is weliswaar minimaal, maar het is niet waarschijnlijk dat een verbod op tweede woningen in het bestemmingsplan hier direct verbetering in gaat brengen. Uw raad heeft zich verder op het standpunt gesteld, dat het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning alleen valt te handhaven als hiervoor een onevenredig beroep wordt gedaan op de gemeentelijke middelen en ambtelijke capaciteit.

Dit besluit van uw raad om het bestemmingsplan Bergen aan Zee gewijzigd vast te stellen heeft stand gehouden in de beroepsprocedure bij de Afdeling (Kenmerk 201201687/1/R1, 19 maart 2014).



Verschillende definities en gebruik geregeld in bestemmingsplan

In de bestemmingsplannen van onze gemeente kennen we de volgende begrippen die relevant zijn bij het thema tweede woningen: 'woning', 'tweede woning' en 'recreatiewoning' of 'recreatieve appartementen'.

Een *woning* heeft de bestemming Wonen en het hoofdgebruik is het wonen, hieronder verstaan wij permanente bewoning. Dit betekent in de praktijk dat iemand er zijn hoofdverblijf heeft, staat ingeschreven in het BRP (voormalig GBA) en dat de woning fungeert als centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten.

Een *tweede woning* is een woning die recreatief wordt bewoond door de eigenaar en zijn huishouden, die hun hoofdverblijf elders hebben, en zodoende een deel van het jaar leeg staat. Dit betekent dat de eigenaar en zijn huishouden er mogen recreëren, andere groepen personen niet.

Een tweede woning valt onder de bestemming Wonen. Het recreatieve gebruik van de woning door de eigenaar en zijn huishouden is dus een verruiming binnen de bestemming Wonen.

Een *recreatiewoning* of *recreatief appartement* is bedoeld om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft recreatief te gebruiken. Dit hoeft niet de eigenaar te zijn, maar kan gebruikt worden door derden die het hoofdverblijf elders hebben. In de praktijk betekent dit dus ook dat een recreatiewoning door de eigenaar als tweede woning wordt gebruikt. Een recreatiewoning wordt in het bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding (rw) of valt onder de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie.

De essentie van de begrippen nogmaals in een schema:

	Hoofdverblijf	Gebruik
Wonen	Ja	Wonen door eigenaar en zijn huishouden
Tweede woning	Nee, dit is elders	Recreëren door eigenaar en zijn huishouden
Recreatiewoning	Nee, dit is elders	Recreëren door de eigenaar en zijn huishouden of recreëren door derden (toeristen)

De bovenstaande begrippen worden vaak door elkaar gebruikt en geven aanleiding tot vragen over het wel of niet mogen verhuren. Het bestemmingsplan geeft ook duidelijkheid over de (recreatieve) verhuur van woningen. Mag een woning worden verhuurd?

- Ja, als er sprake is van particuliere langdurige / permanente verhuur en de huurder de woning gebruikt als hoofdverblijf. Het gebruik is in overeenstemming met het bestemmingsplan.
- Nee, als er sprake is van recreatieve verhuur. Dit is het geval als er een groep personen, die het hoofdverblijf elders heeft, in de woning recreëert. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan en valt onder de bestemming Recreatie-Verblijfsrecreatie of de aanduiding 'recreatiewoning'.



De woning moet dus worden gebruikt als hoofdverblijf. Echter, als de bewoner/eigenaar zijn woning enkele weken recreatief verhuurt, bijvoorbeeld tijdens zijn zomervakantie, dan is dit mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan. De verhuur is op deze manier ondergeschikt aan de woonfunctie. Er is nog altijd sprake van permanente bewoning, de woning staat niet de rest van het jaar leeg. In de jurisprudentie wordt een termijn van maximaal 3 maanden recreatieve verhuur genoemd om nog te kunnen spreken van ondergeschiktheid aan de woonfunctie.

Huidig beleid

Het is in de gemeente Bergen niet toegestaan om een woning te gebruiken als tweede woning. Hierop zijn twee uitzonderingen, namelijk Bergen aan Zee en enkele percelen aan de boulevard in Egmond aan Zee. In Bergen aan Zee mogen alle woningen binnen de bestemming Wonen gebruikt worden als tweede woning. In Egmond aan Zee is het gebruik als tweede woning voor een aantal percelen aan de boulevard toegestaan middels een aanduiding (sw-2w) op de plankaart. Voor de rest van de kernen is het gebruiken van een woning als tweede woning dus niet toegestaan.

Voor het gebruiken van percelen in strijd met het bestemmingsplan is het gebruikelijke handhavingsbeleid van toepassing.

Motivatie

Uw raad heeft voor Bergen aan Zee een uitzondering gemaakt om tweede woningen toe te staan gezien het bijzondere karakter en de historische ontwikkeling van de kern.

Bergen aan Zee verschilt echter wezenlijk van de overige kernen in de gemeente Bergen. Het verschilt bijvoorbeeld van Egmond aan Zee waar de oorspronkelijke bewoners permanente bewoners waren en pas in de loop van de tijd het gebruik van tweede woningen ontstond. In Egmond aan Zee en de overige kernen is er sprake van een volwaardiger voorzieningenniveau dat ons college graag in stand wil houden. Het toestaan van tweede woningen binnen de woonbestemming verzwakt de basis voor gemeenschappelijke voorzieningen en draagt niet bij tot verbetering van het sociale klimaat in de kernen. Daarbij komt de leegstand van woningen in grote delen van het jaar, de leefbaarheid en veiligheid niet ten goede. Tenslotte staan tweede woningen niet ter beschikking van inwoners of woningzoekenden binnen de gemeente. Dit kan leiden tot extra druk op de woningmarkt.

Uitspraak Raad van State, gevolgen voor beleid?

De bovenstaande overwegingen zijn bevestigd in de einduitspraak en de tussenuitspraak (201201687/1/T1/R1 van 15 mei 2013) van de Afdeling over het bestemmingsplan Bergen aan Zee: "De Afdeling is tot de slotsom gekomen dat uw raad, gegeven de aan u toekomende beleidsvrijheid, in redelijkheid, vanwege de door u genoemde belangen met betrekking tot het sociale klimaat, de leefbaarheid, de veiligheid en de huisvesting in Bergen aan Zee, heeft kunnen kiezen om in het plan te voorzien in een verbod om woningen als tweede woning te gebruiken."

Deze belangen gelden niet alleen voor Bergen aan Zee, maar zeker ook voor de overige kernen, waar je draagvlak voor allerlei voorzieningen wilt behouden. Daarbij zijn er buiten Bergen aan Zee, geen omstandigheden specifiek voor één kern die afwijkend beleid rechtvaardigen. De uitspraak geeft beleidsmatig dus geen aanleiding om het gevoerde beleid dat is vastgelegd in de bestemmingsplannen te herzien.

Als een inschatting wordt gemaakt van de hoeveelheid woningen die wordt gebruikt als tweede woning in de overige kernen, dan is dit zeker van een andere orde van grootte, namelijk veel minder, dan de hoeveelheid tweede woningen in Bergen aan Zee. Ongeveer de helft van de woningvoorraad in Bergen aan Zee is in gebruik als tweede woning. Exacte

gegevens voor de overige kernen zijn er niet. Buiten enkele signalen uit Egmond aan Zee en Groet worden tweede woningen niet als 'probleem' ervaren.

Ons college ziet dan ook geen aanleiding om het huidige beleid over tweede woningen, wat is vastgelegd in de bestemmingsplannen te herzien. Het gebruik van woningen als tweede woningen is verboden in de bestemmingsplannen. Alleen in Bergen aan Zee en voor een aantal percelen in Egmond aan Zee is het gebruik als tweede woning toegestaan. Hier is maatwerk geleverd voor de kernen waar de 'tweede woning problematiek' speelt.

Reparatie recreatief gebruik aan de boulevard Egmond

Tot slot, in de praktijk is gebleken dat in het bestemmingsplan Egmond aan Zee, centrum en boulevard de recreatieve gebruiksmogelijkheden aan de boulevard niet volledig correct zijn vertaald uit het voorgaande plan. Deze gebruiksmogelijkheden waren onder het voorgaande plan nog wel toegestaan. Het uitgangspunt van uw raad bij het herzien van bestemmingsplannen was om bestaande rechten te behouden.

Gelet hierop bereiden wij een partiële herziening van het bestemmingsplan voor om de recreatieve gebruiksmogelijkheden aan de boulevard weer mogelijk te maken. Dit betekent dat binnen de bestemming weer het gebruik als recreatiewoning / recreatief appartement en het gebruik als tweede woning mogelijk wordt. De planning is dat het voorontwerp eind dit jaar ter inzage gaat.

Bijlagen

- Geen